

**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ANTARA
PT. WASKITA KARYA DENGAN WARGA BOYOLALI**



**Disusun dan Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Surakarta**

Oleh:

DESITA SAPUTRI DEWI

C100150138

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardani', written in a cursive style.

(Nuswardani, S.H., S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Selasa

Tanggal : 21 Januari 2020

Dewan Penguji

Ketua : Nuswardani, S.H., S.U.

(.....)

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H, M.H, C.N

(.....)

Anggota : Darsono, S.H., M.H

(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Desita Saputri Dewi

NIM : C100150138

Alamat : Perum Bumi Kencana Indah, Blok B, No. 13, Klegen,
Malangjiwan, Colomadu, Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena tulisan ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan aturan yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 21 Januari 2020

Yang membuat pernyataan



(Desita Saputri Dewi)
NIM. C100150138

MOTTO

إِنَّ الْأَنْبِيَاءَ لَمْ يُوْرَثُوا دِينَارًا وَلَا دِرْهَمًا إِنَّمَا وَرَثُوا الْعِلْمَ فَمَنْ أَخَذَ بِهِ أَخَذَ بِحِطٍّ وَافِرٍ

“Sesungguhnya para Nabi tidak mewariskan dinar dan dirham, sesungguhnya mereka hanyalah mewariskan ilmu, maka barangsiapa yang telah mengambilnya, maka ia telah mengambil bagian yang banyak.”

(HR. Abu Dawud dan At-Tirmidzi).

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan
segala rahmat dan hidayah-Nya.
2. Bapak dan Ibu serta para Saudara dan
Keponakan.
3. Sahabat dan kerabat Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Almamater.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat, hidayah dan karunianya yang diberikan selama ini, sehingga penulis telah berhasil menyelesaikan Skripsi yang berjudul: **“TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PT. WASKITA KARYA DENGAN WARGA BOYOLALI.”** Yang merupakan syarat dalam meraih gelar sarjana hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penyusunan skripsi ini tak lepas dari bimbingan, kerjasama dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Muchamad Iksan, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
3. Ibu Nuswardhani, SH., SU. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang senantiasa meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan pengarahan, masukan, dukungan, serta masukkan kritik yang sangat bermanfaat selama proses penulisan skripsi ini.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas ilmu dan bimbingannya semoga penulis dapat menerapkan ilmu tersebut diruang lingkup masyarakat.
5. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih untuk bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Orangtuaku tercinta, Bapak Supriyanto dan Ibu Sunarni yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat, nasihat yang mendukung penulis dalam penulisan skripsi ini.

7. Saudara tercinta, kakak saya Icha Saputri Dewi dan adik Hafkin Putri Marga Negara yang telah mensupport saya dalam penulisan skripsi ini.
8. Keluarga besarku tercinta yang memberikan doa dan dukungan dalam penulisan skripsi ini
9. Bapak Bayu Ariyadi selaku Staff dari PT.Waskita Karya yang telah membantu serta telah bersedia untuk menyisihkan waktu untuk memberikan informasi dan pengetahuan dalam penulisan skripsi ini
10. Sahabatku Pengajian Dharmawanita, Batari Ratih dan Anindya Ayu yang telah memberikan motivasi, masukan dan menyisakan waktu untuk menemani penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir lewat media sosial.
11. Sahabat whatsappku Kharisma Dinda, Bunda kurnia, Adhe destiviani, Dhea Octavia Ekklesia Winda Resalia, Dewi Kusuma, Tommy perdana, Yolanda Adelia, Irish, heni, dan luthfiana yang telah memberikan dukungan dan memberikan bantuan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta ini
12. Sahabatku Singo yang memperbolehkan gabung dan membantu segalanya termasuk dalam peminjaman laptop Radika Banu Anugrah, Desi Putri Pamungkas, Bayu Evan Sandy, Randitya Bagus, Poppy octavia, laila,nofanda,sofi, adit,.
13. Teman – Teman Magang ajeng, dita, imad,bagas.
14. Teman makan sekaligus teman dari kecil Orlando, Anya, Bagus, Andi, Tito, Wahyu, dan khususnya Asri dewi larasati (almh) yang telah memberikan semangat.
15. Teman – Temanku Angkatan 15 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah banyak memberikan pelajaran berharga dan pengalaman yang berkesan bagi penulis selama perkuliahan.
16. Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat disebutkan satu persatu, sehingga skripsi ini selesai.

Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan yang tidak disengaja. Oleh sebab itu Penulis berharap semoga karya ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis sendiri dan para pembaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surakarta, 15 januari 2020

Penulis

Desita Saputri Dewi

TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH ANTARA PT. WASKITA KARYA DENGAN WARGA BOYOLALI

Abstrak

Untuk memenuhi kebutuhan atas tanah, penguasaan terhadap tanah dapat dilakukan dalam bentuk kepemilikan terhadap tanah dan dapat pula dilakukan dalam bentuk sewa menyewa terhadap tanah. Sewa menyewa terhadap tanah untuk dapat menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu dilakukan dengan adanya perjanjian antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah, dimana PT Waskita Karya sebagai penyewa dan warga Boyolali sebagai pihak pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali, mengetahui peraturan serta hak dan kewajiban yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali dan mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, karena yang diteliti adalah aspek hukum, norma-norma hukum serta asas –asas hukum tentang tanggung jawab hukum terhadap perjanjian sewa menyewa tanah. Jenis penelitian deskriptif karena dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan secara sistematis dan menyeluruh tentang perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban serta tanggung jawab hukumnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah sebelum adanya kesepakatan para pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah harus memenuhi beberapa syarat diantaranya syarat administrasi dan syarat hukum. Jika syarat tersebut telah dipenuhi dengan adanya kesepakatan sewa menyewa tanah antara PT Waskita Karya dengan warga Boyolali maka terjadi perjanjian, yang dengan ditanda tangannya perjanjian sewa menyewa tanah oleh kedua belah pihak, maka pada saat itulah akan timbul hubungan hukum dari masing-masing pihak dan akan melahirkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Peraturan dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah antara para pihak harus memenuhi beberapa syarat hukum yang dijelaskan dalam Pasal 1320, selanjutnya peraturan hak dan kewajiban antara pihak yang diatur Pasal 1560, pasal 1564, dan Pasal 1551, selanjutnya Pasal 1234 tentang wanprestasi, dan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam KUH Perdata. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa tanah tersebut apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya karena melakukan suatu kesalahan dan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan peraturan dalam surat perjanjian sewa menyewa, yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan, maka pihak yang melakukan suatu kesalahan tersebut harus memiliki tanggung jawab berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, jika demikian maka ia harus mengganti kerugian menurut hukum.

Kata Kunci: Sewa Menyewa Tanah, Hubungan Hukum, Tanggung Jawab Hukum.

Abstract

To meet the needs of the land, control of the land can be done in the form of ownership of the land and can also be done in the form of renting land. Leasing of land to be able to control land for a certain period is carried out with an agreement between the land owner and the land tenant, where PT Waskita Karya is the renter and the Boyolali residents as the land owner. This study aims to determine the process of implementing land lease agreements between PT. Waskita Karya and Boyolali residents, knew the rules and rights and obligations that apply in the land lease agreement between PT. Waskita Karya and Boyolali residents and knew the legal responsibility if one of the parties made a mistake on the basis of the Act against the Law and Default in the lease agreement between PT. Waskita Karya with Boyolali residents. This study uses a normative approach, because what is examined is the legal aspects, legal norms and legal principles regarding legal responsibility for land lease agreements. This type of research is descriptive because in this study the author will explain systematically and thoroughly about the lease agreement, rights and obligations and legal responsibilities. The results showed that the process of implementing land lease agreements prior to the agreement of the parties, namely the tenant and the party renting the land must meet several conditions including administrative requirements and legal requirements. If these conditions have been met with a land lease agreement between PT Waskita Karya and Boyolali residents, an agreement will occur, with both parties signing a land lease agreement, then a legal relationship will arise from each party and will give birth to the rights and obligations of each party. Regulations in the process of leasing agreements between the parties must fulfill several legal requirements described in Article 1320, furthermore the rights and due diligence regulations between parties regulated in Article 1560, article 1564, and Article 1551, then Article 1234 concerning breach of contract, and Article 1365 concerning Unlawful Acts in the Civil Code. In a land lease agreement, if there is a party that does not carry out its obligations due to a mistake and takes action that is not in accordance with the regulations in the lease agreement, which causes one of the parties to feel disadvantaged, then the party committing the mistake must has responsibility based on defaults and acts against the law, if so then he must compensate according to the law.

Keywords: Leasing Land, Legal Relations, Legal Responsibility.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Pengertian Tanah	11
B. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa	12
C. Pihak-pihak yang Melakukan Sewa- Menyewa Tanah.....	14
D. Perjanjian antara Pihak-pihak yang Melakukan Perjanjian Sewa-Menyewa	15
E. Hubungan Hukum Bagi Pihak-Pihak yang Melakukan Sewa-Menyewa	17
F. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa- Menyewa	19
G. Peraturan Hukum yang Berlaku dalam Perjanjian Sewa- Menyewa	21

H. Tanggung Jawab Hukum atas dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	25
I. Resiko dalam Perjanjian Sewa-menyewa	29
J. Overmacht dalam Perjanjian Sewa-menyewa	30
K. Ganti Rugi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	31
L. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Hasil Penelitian.....	34
1. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali	34
2. Hasil Wawancara PT. Waskita Karya.....	37
B. Pembahasan	40
1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Waskita Karya Dengan Warga Boyolali	40
2. Peraturan Serta Hak dan Kewajiban yang Berlaku dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali	46
3. Tanggung Jawab Hukum Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali	51
BAB IV PENUTUP	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	